

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>KT/47/2022</b>	
<p><b>Neubau Dienstgebäude Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe</b>  <b>- Sachstandsbericht</b>  <b>- Verlagerung des Verwaltungssitzes</b>  <b>- Technische Festsetzungen:</b>  <b>a) Energie- und Klimakonzept</b>  <b>b) Fassade</b>  <b>c) Holz-Hybrid-Bauweise</b>  <b>d) weitere Abbrucharbeiten Kasino und Hochhaus</b></p>			
<b>TOP</b>	<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b>
<b>3</b>	<b>Kreistag</b>	<b>17.11.2022</b>	<b>öffentlich</b>

<b>3 Anlagen</b>	1. Doppelfassade 2. Holzhybridbauweise 3. Terminalschiene Abbrucharbeiten
------------------	---

### **Beschlussvorschlag**

Der Kreistag:

1. nimmt den aktuellen Sachstand zur Kenntnis.
2. beschließt, den Dienstsitz des Landratsamtes Karlsruhe für einen geplanten Übergangszeitraum von 3,5 Jahren in die Kriegsstraße 100, 76131 Karlsruhe zu verlegen.
3.
  - a) bekräftigt, das Ziel eines klimaneutralen Betriebs des Neubauprojekts und beauftragt die Verwaltung die Planungen auf Grundlage des vorgestellten Energie- und Klimakonzeptes, weiterzuverfolgen. Die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchungen zur Nutzung des Sprinklertankes und einer eventuell ergänzenden Brunnennutzung sollen spätestens bis zur nächsten Sitzung des Kreistages vorgelegt werden, mit dem Ziel das geplante Rückkühlwerk auf dem Dach zugunsten einer Photovoltaiknutzung möglichst gering zu dimensionieren.
  - b) beauftragt die Verwaltung, den weiteren Planungen die vorgestellte Variante Doppelfassade im Hochhaus und Einzelfassade im Flachbau zu Grunde zu legen und die Vor- bzw. Nachteile einer Zwei- bzw. Dreifachverglasung ebenfalls bis zur nächsten Sitzung des Kreistages darzustellen.

- c) beauftragt die Verwaltung den weiteren Planungen die vorgestellte Variante „Holz-Hybrid-Konstruktion“ zu Grunde zu legen und die Genehmigungsfähigkeit mit der zuständigen Baurechtsbehörde im Rahmen einer Bauvoranfrage und einer vertieften Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Betrachtung der Marktlage zu klären.
  - d) stimmt dem vorgestellten Zeitplan zu und beauftragt die Verwaltung, alle vergabe- und genehmigungsrechtlichen Schritte für die weiteren Abbruchmaßnahmen an der Tiefgarage, dem Zwischenbau und dem Hochhaus einzuleiten.
- 

## **I. Sachverhalt**

### **1. Aktueller Sachstand**

#### **1.1 Abbruch Langbau**

##### **Stand der Abbrucharbeiten**

Die Inbetriebnahme des Rückkühlwerkes konnte trotz wirtschaftlich bedingter Lieferengpässe im September durchgeführt werden, so dass der Weiterbetrieb des Hochhauses für den verbleibenden Zeitraum sichergestellt werden konnte. Die Schadstoffsanierung konnte dadurch auch auf dem Dach des Langbaus nach Demontage des Rückkühlwerkes beendet werden. Der physische Abbruch des Stahlbetonskeletts beginnt Mitte November.

Im Rahmen der bestehenden Beauftragung für Abbruch und Spezialtiefbau werden derzeit Anpassungen aufgrund der Erkenntnisse aus den Planungen der Baugrube für den Neubau mit der ARGE Oettinger-Implenia vorbereitet. Ziel ist es dabei, bereits eine weitere Optimierung von Bauablauf und Baufeldern hinsichtlich des beschlossenen Bauablaufs (Variante 2 Bauphasen (siehe Beschluss im Kreistag vom 14.07.2022)) zu ermöglichen.

Die dafür notwendigen Anpassungen der bestehenden Baugenehmigungen und des Abbruchs im Kenntnisgabeverfahren werden ebenfalls eingeleitet.

##### **Entsorgung und Recycling Abbruchmaterialien**

Die Materialien, die durch den Abbruch entstehen, werden sortenrein getrennt und im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes verwertet oder beseitigt. Die jeweiligen Verwertungs- und Entsorgungswege werden auf der Projekt-Website zur Neugestaltung des Landratsamt-Areals offengelegt.

## **1.2 Bebauungsplanverfahren**

Am 26. September 2022 fand die durch die Stadt Karlsruhe federführend durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Es waren etwa 30 Anwohnerinnen und Anwohner anwesend. Die entstandenen Fragen werden derzeit im Rahmen des Verfahrens gemeinsam mit der Stadt Karlsruhe bearbeitet, entsprechen aber dem im Rahmen einer solchen Anhörung üblichen Rahmen.

### **Städtebaulicher Vertrag und weitere Verträge mit der Stadt Karlsruhe**

Die zuständigen städtischen Ämter und die Landkreisverwaltung befinden sich derzeit in Abstimmung der Eckpunkte des städtebaulichen Vertrages. In diese Abstimmungen fließen neben dem Regelungsbedarf über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus auch die Rahmenbedingungen aus dem gleichzeitig mit der Stadt zu erarbeiteten Grundstückstauschvertrages ein. Dieser Grundstückstauschvertrag ist notwendig, damit die Stadt Karlsruhe ihr Vorhaben eines Verwaltungsgebäudes im südwestlichen Teil des Grundstücks realisieren kann. Stadt und Landkreis haben hierüber einen sogenannten Letter of Intent (LOI) vereinbart (vgl. hierzu Vorlage KT/20/2022).

Zudem finden derzeit Gespräche mit der Stadt Karlsruhe über eine gemeinsame Nutzung der Gemeinschaftsflächen wie Betriebsrestaurant und Konferenzräume statt. Auch wird derzeit geklärt, inwieweit vorbereitende bauliche Maßnahmen bereits im jetzigen Stadium sinnvoll sind

Das weitere Vorgehen im Hinblick auf den Bebauungsplan ist wie folgt mit der Stadt Karlsruhe abgestimmt:

November 2022	Ämterabstimmung
März/April 2023	Offenlage
Juli 2023	Satzungsbeschluss

## **2. Verlagerung des Verwaltungssitzes**

Mit der Entscheidung des Kreistags am 14.07.2022 über die Bauabschnittsbildung wurde ein weiterer wichtiger Schritt in Richtung Neugestaltung des Landratsamt-Areals gemacht. Um die Bauabschnittsbildung für die Neugestaltung des Landratsamt-Areals nach der beschlossenen Variante durchzuführen, ist es notwendig, das aktuelle Verwaltungsgebäude in der Beiertheimer Allee 2 in Karlsruhe, das gleichzeitig Hauptsitz des Landratsamtes Karlsruhe ist, vorübergehend aufzugeben.

Mit den Räumlichkeiten in der Kriegsstraße 100 in Karlsruhe wurde bereits ein passendes Objekt gefunden. In dem neuen Standort kann die derzeit noch an der Beiertheimer Allee verbliebene Verwaltung in ihren Organisationsstrukturen und ihren entsprechenden Aufgaben untergebracht werden. Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum jetzigen Dienstsitz, bietet dieser Standort eine vergleichbar gute Möglichkeit, diesen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Auto oder fußläufig zu erreichen. Ein Letter of Intent mit den terminlichen und monetären Eckdaten für weitere Planungssicherheit wurde bereits im Einvernehmen anerkannt.

Mit dem Komplettumzug in das Interim ändert sich damit der Sitz des Landratsamtes. Nach dem Beschluss durch den Kreistag für die temporäre Verlagerung des Verwaltungssitzes von der Beiertheimer Allee 2 in das Interim Kriegsstraße 100, erfolgt eine schriftliche Mitteilung über die geplante Dienstsitzverlegung an das Regierungspräsidium und ggf. Ministerium des Inneren.

Die Angelegenheit wurde in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik und des Verwaltungsausschusses vorberaten und dem Kreistag einstimmig zur Beschlussfassung empfohlen.

### **3. Technische Festsetzungen**

Mit dem geplanten Neubau verfolgt der Landkreis das Ziel, ein möglichst nachhaltiges und klimaschonendes Projekt zu realisieren. Dies war auch ein wesentlicher Grund für die Entscheidung des Preisgerichtes und des Kreistages für den Wettbewerbsbeitrag des Architekturbüros Wittfoht und Partner. Der vorgestellte Entwurf versprach einen klimaneutralen Betrieb. Im Protokoll des Preisgerichtes wurde insbesondere hervorgehoben, dass aufgrund der gewählten Konstruktion durchgängig eine vorgefertigte Holzverbunddecke möglich ist. Das Vorhaben habe „das Potential zu einem Leuchtturmprojekt des modernen Holzbaus zu werden und steht damit auch für eine zukunftsweisende und ressourceneffiziente Bauweise“.

In den bisherigen vorbereitenden Sitzungen wurden die Pläne zur Energie, Klima- und Fassadenkonzeption und zur Holzhybridbauweise eingehend vorgestellt. Dabei bestand grundsätzlich Einigkeit darüber, das geplante Vorhaben gemäß der Klimaschutzstrategie des Landkreises „zeozweifrei 2035“ umzusetzen, was einen klimaneutralen Betrieb des Gebäudes beinhaltet. Die dafür gewählte Technische Gebäudeausrüstung erfolgt grundsätzlich nach dem Prinzip „low-tech“ - gemäß dem Grundsatz „so wenig Technik wie möglich und so viel Technik wie nötig“.

Die im Begleitgremium vorgestellten Überlegungen wurden auch in der gemeinsamen Sitzung des Verwaltungsausschusses und Ausschuss für Umwelt und Technik detailliert vorgestellt. In dieser Sitzung standen die Architekten und Planer für Fragen zur Verfügung.

### **3.1 Energie, Klima- und Fassadenkonzept**

Im Rahmen der Energie- und Klimakonzeption sind sowohl die Primärenergienutzung wie auch die baulichen und bauphysikalischen Rahmenbedingungen für den technischen Ausbau und die Fassaden zu betrachten.

Dabei wurden vom Fachplaner, der Firma Transsolar KlimaEngineering, zunächst folgende Überlegungen angestellt:

- Untersuchungen zur Primärenergieversorgung
- Raumklimakonzept

#### **Primärenergieversorgung**

Um einen klimaneutralen Betrieb seitens der Primärenergieversorgung sicherzustellen, wurden zunächst verschiedene Varianten zur Wärme- und Kälteerzeugung untersucht:

- Nutzung der Geothermie (Vorschlag aus dem Architektenwettbewerb). Diese erweist sich jedoch wegen der im Gebiet der Stadt Karlsruhe geltenden Bohrtiefenbeschränkung auf 34 m als nicht wirtschaftlich.
- Ein Abwasserwärmetauscher scheidet wegen zu geringer Trockenabflussmenge aus.
- Für einen Eisspeicher wäre kein ausreichender Platz für die Größe einer saisonalen Speicherung vorhanden.
- Für eine Versorgung mit Nahkälte wäre die erforderliche Infrastruktur nicht vorhanden.

Nachdem diese Varianten ausscheiden, wurde den Planungen eine Versorgung des gesamten Gebäudekomplexes mit Fernwärme zugrunde gelegt. Bereits heute ist das Grundstück an die Fernwärmeversorgung der Stadt Karlsruhe angeschlossen. Zur Kälteerzeugung ist ein konventionelles Kühlsystem mit Rückkühlwerken auf dem Dach vorgesehen. Die verbleibenden Dachflächen des Flachbaus werden mit einer Photovoltaik (PV)-Anlage versehen.

Der Einsatz einer Fassaden-PV-Anlage ist derzeit noch in Prüfung. Die technische Prüfung erfolgt derzeit durch Transsolar gemeinsam mit den Architekten wsa und der Fassadenfachplanung IFP Weber. Die ursprünglich im Wettbewerb vorgesehene Planung mit Einzel-PV-Modulen in der Fassadenbrüstung am Hochhaus wird nicht mehr weiterverfolgt, da durch die Anordnung des Feuerwehraufzugs an der Süd-West-Ecke des Hochhauses nunmehr eine wirtschaftlichere, zusammenhängende große Fläche mit PV-Modulen belegt werden könnte.

Zur Optimierung der Energieversorgung werden folgende Optionen noch weiter untersucht:

- Fernwärme plus Kälteerzeugung mit Luftrückkühlung und thermischer Sprinklertanknutzung,
- Fernwärme plus Wärme- und Kälteerzeugung mit Brunnennutzung,
- zusätzlicher Einsatz einer Fassaden-PV auf der Südseite des Hochhauses.

Bei einer angedachten Sprinklertanknutzung wäre eine deutliche Verkleinerung der derzeit vorgesehenen Rückkühltechnik auf dem Dach möglich. Derzeit sind die Fachplaner gemeinsam mit dem Brandschutzgutachter diesbezüglich noch in Prüfung.

Zugleich werden geothermische Untersuchungen im Plangebiet mit Tiefenbohrungen und entsprechenden Pumpversuchen durchgeführt, um die Möglichkeit einer Brunnennutzung zur Kälteerzeugung zu untersuchen. Mit Einsatz dieser Variante wäre es möglich, das derzeit geplante Rückkühlwerk auf ein absolutes Minimum zu reduzieren oder ggf. vollständig zu ersetzen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sollen, ebenso wie die Untersuchungen zur Fassaden-PV, bis Ende des Jahres vorliegen. Im Begleitgremium bestand Einigkeit, dass das Konzept einer Nahwärmeversorgung weiterverfolgt und die dargestellten Varianten weiter untersucht werden sollen. Ziel dabei ist vor allem, den Flächenbedarf für die Rückkühltechnik auf den Dächern mit den noch zu prüfenden Varianten möglichst zu reduzieren.

Die Angelegenheit wurde in der gemeinsamen Sitzung des Verwaltungsausschusses und Ausschusses für Umwelt und Technik vorberaten und dem Kreistag mit einer Gegenstimme zur Beschlussfassung empfohlen.

## **Raumklimakonzept**

Den weiteren Planungen soll für Hochhaus und Flachbau folgendes Raumklimakonzept zugrunde gelegt werden:

- Flächenheizung- und Kühlung an der Decke, im Hochhaus im Wechsel mit Lehmdeckenelementen
- Außenliegender Sonnenschutz
- Maschinelle Grundlüftung mit Bedarfsregelung nach CO<sub>2</sub> Konzentration im Raum
- Doppelfassade im Hochhaus, Einzelfassade im Flachbau
- Öffnbare Fenster für nutzergesteuerte Intensivlüftung

Damit wäre es möglich ein nach Nutzungen orientiertes, natürliches Raumklima innerhalb eines klimaneutralen Gebäudebetriebs zu erzielen.

## **Fassadenkonzeption**

Als integraler Bestandteil für das Gesamtklimakonzept mit einem klimaneutralen Gebäudebetrieb ist auch die Außenhülle der Gebäude zu betrachten. Hierbei muss auch die Einhaltung der Arbeitsstättenrichtlinie (sommerlicher Wärmeschutz, Blendschutz etc.) berücksichtigt werden.

Bereits im Fassadenkonzept des Wettbewerbsentwurfs wurde hierzu ein Konzept entwickelt, bei dem die Gebäudeteile Flachbau und Hochhaus unterschiedlich ausgestaltet werden sollen:

- am Hochhaus war eine Doppelfassade mit Sonnenschutz im Zwischenraum vorgesehen.
- am Flachbau war eine Einzelfassade mit Dreifachverglasung und außenliegendem Sonnenschutz vorgesehen.

Eine differenzierte Ausbildung der Fassaden von Flachbau und Hochhaus ist aufgrund der unterschiedlichen Windlasten anzustreben. Die Doppelfassade wird auch weiterhin nur für das Hochhaus in Betracht gezogen.

Der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zwischen einer Doppelfassade und einer Einzelfassade liegt somit die Fassadenflächen des Hochhauses zugrunde (siehe Anlage 1). Die Herstellkosten der Doppelfassade einschließlich Sonnenschutz belaufen sich bei einer Fassadenfläche von ca. 7.200 m<sup>2</sup> auf etwa 14.040.000 €. Für die Einzelfassade inkl. außenliegender Sonnenschutz werden Gesamtherstellkosten von ca. 15.168.000 € angesetzt. Hierin enthalten sind neben erhöhten Aufwänden bei der TGA (Lüftung) auch zusätzliche fest eingebaute Lüftungselemente, da die öffenbaren Fenster entfallen.

Somit ergäbe sich ein geschätzter Mehraufwand für die Einzelfassade im Hochhaus von etwa 1.128.000 €.

Bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden weiterhin die Betriebskosten gegenübergestellt: So ergeben sich bei den Betriebskosten Aufwände von etwa 45.000 € im Jahr für die Doppelfassade einschließlich Sonnenschutz und TGA gegenüber Aufwänden von 66.500 €/a für den Betrieb der Einzelfassade, ebenfalls inkl. TGA und Sonnenschutz.

Somit wäre auch der Gebäudebetrieb für die Einzelfassade um etwa 21.500 €/a teurer.

Im Zusammenhang mit den Lebenszykluskosten wurde auch die mittlere Lebenszeit betrachtet. Diese liegt bei bewitterten Außenflächen bei ca. 35 Jahren, bei innenliegenden Außenfassaden bei ca. 50 Jahren.

Aus den dargelegten Gründen war übereinstimmende Auffassung im Begleitgremium, die bisherige Planungsgrundlage für das Fassadenkonzept für die Entwurfsplanung und die Vorbereitung des Baubeschlusses weiter zu verfolgen. Die Angelegenheit wurde in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik und des Verwaltungsausschusses vorberaten und dem Kreistag mit einer Gegenstimme zur Beschlussfassung empfohlen.

In einem weiteren Schritt soll nun untersucht werden, ob und inwieweit eine Dreifachverglasung notwendig ist und gegebenenfalls durch eine Zweifachverglasung ersetzt werden kann.

### **3.2 Ausgestaltung der Holz-Hybrid-Bauweise**

#### **Technische Voraussetzungen**

In den vorangegangenen Sitzungen wurde auch die bereits im Wettbewerbsentwurf enthaltene Holzhybridbauweise für den Neubau im Vergleich mit anderen Konstruktionsarten detailliert vorgestellt.

Folgende Konstruktionen wurden abhängig von Bauart, Spannweite und hinsichtlich der grauen Emissionen untersucht:

- Stahlbeton-Flachdecke
- Holz-Beton-Verbunddecke
- Holz-Flachdecke
- Holz-Rippendecke

Des Weiteren wurden für die ersten drei Varianten außerdem folgendes bewertet:

- Kosten
- Brandschutz
- Nachhaltigkeit
- Tragfähigkeit
- Bauablauf/Vorfertigungsgrad
- Schallschutz

Die Bewertung ergab, dass aus technischen Gründen eine Holz-Verbund-Deckenkonstruktion mit Holzstützen, eine Flachdecke aus Brettsperrholz mit Beton-Verbund-Auflage und deckengleichen Stahl-Unterzügen als sinnvollste Planungsvariante ausgewählt werden soll. Als Material würde dann voraussichtlich die Baubuche zum Einsatz kommen, weitere Holzarten wie z. B. Weißtanne werden derzeit noch geprüft. Der Fokus bei der Ausschreibung sollte auf heimische Holzarten aus regionalem Forst gelegt werden. Die hierfür notwendigen vergaberechtlichen Rahmenbedingungen werden derzeit ausgelotet.

## **Kostenvergleich**

Bei einem ersten Kostenvergleich (vgl. hierzu auch Anlage 2) wurde für eine Holz-Verbund-Konstruktion ein Preis von ca. 410 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Eine Stahlbetondecken-Konstruktion kostet derzeit ca. 350 €/m<sup>2</sup>. Diesen Herstellungskosten sind Mehrkosten für Gründung und damit einhergehend Aushub und Aussteifung in Höhe von ca. 50 €/m<sup>2</sup> hinzuzurechnen. Aufgrund der Elementbauweise und dem hohen Vorfertigungsgrad der Holzverbunddecken kommt es zu einer Verlängerung bei der Bauzeit beim Stahlbetonskelettbau, die monetär mit ca. 10 €/m<sup>2</sup> bewertet wird. Hinzu kommen Mehrkosten im Innenausbau aufgrund der nicht fertigen Oberflächen beim Stahlbetonskelettbau von ebenfalls etwa 10 €/m<sup>2</sup>. In Summe betragen damit die vergleichbaren Kosten für einen Stahlbetonskelettbau etwa 420 €/m<sup>2</sup>.

Die Stützen jeweils in Holz oder Stahlbeton sind bei dem Kostenvergleich mit inbegriffen.

## **Brandschutz**

Bereits seit März 2022 finden regelmäßige Koordinierungsgespräche mit der Branddirektion und dem Bauordnungsamt der Stadt Karlsruhe statt, um die baurechtlichen Grundlagen und die Brandschutzkonzepte für den Sonderbau abzustimmen. So wurde u. a. auf Anregung der Branddirektion im südlichen Teil des Flachbaus ein weiteres Treppenhaus in den Obergeschossen hinzugefügt, um die Entfluchtungssituation für den Konferenz- und Versammlungsbereich im 1. OG zu entzerren. Weitere Themen wie der Luftraum über zwei Geschosse im Eingangsbereich, wie auch die Entfluchtung der Kita im 4. OG wurden in Abstimmung und auf Anregung der Branddirektion einvernehmlich angepasst.

Im letzten Abstimmungstermin am 6. Oktober 2022 konnte weiterhin Konsens über die Anwendung der Musterhochhausrichtlinie und der Musterholzbaurichtlinie sowohl mit dem Bauordnungsamt als auch mit der Branddirektion gefunden werden.

Um möglichst Rechtssicherheit für die geplante Holzhybridbauweise anzustreben, soll nun eine Bauvoranfrage bei der Stadt Karlsruhe gestellt werden. Das Planungsteam, federführend der Brandschutzgutachtern Büro Bauart aus Darmstadt gemeinsam mit Herrn Prof. Winter aus München als Holzbauspezialist, sowie Tragwerksplaner und Architekt sind hierzu derzeit in Abstimmung, um die Fragen für eine entsprechende Bauvoranfrage zu formulieren und diese noch im November einzureichen.

Aus den dargelegten Gründen wird weiterhin empfohlen, die bisherige Planungsgrundlage als Holz-Hybrid-Konstruktion für die Entwurfsplanung und die Vorbereitung des Baubeschlusses weiter zu verfolgen, und im Rahmen der Bauvoranfrage und vertiefter wirtschaftlicher Berechnungen bis zum nächsten Begleitgremium die offenen Punkte zu klären.

Die Angelegenheit wurde in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik und des Verwaltungsausschusses vorberaten und dem Kreistag mit zwei Gegenstimmen zur Beschlussfassung empfohlen.

### **3.3 Weiteres Vorgehen Abbruch**

Mit der Entscheidung des Kreistages über die Bauabschnittsbildung im Juli 2022 und der damit verbundenen Interimslösung in der Kriegsstraße 100 konnte der Zeitplan für die weiteren Abbrucharbeiten weiter konkretisiert werden. Ziel soll es weiterhin sein, das Bauvorhaben möglichst nahtlos bis zur geplanten Fertigstellung des Gesamtbauwerks im Jahr 2028 zu realisieren.

Um dieses Ziel zu erreichen, sollen die weiteren vergabe- und genehmigungsrechtlichen Schritte für die Abbruchmaßnahmen Tiefgarage, Zwischenbau und Hochhaus einschließlich Baustelleneinrichtung gemäß dem in der Anlage 3 beiliegendem Zeitplan umgesetzt werden.

Die Angelegenheit wurde in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik und des Verwaltungsausschusses vorberaten und dem Kreistag mit zwei Gegenstimmen zur Beschlussfassung empfohlen.

## **II. Finanzielle / Personelle Auswirkungen**

Die Mittel für die weiteren Abbruch- und Tiefbaumaßnahmen von insgesamt 15,5 Mio. € sind in der Haushaltsplanung 2023 und der Finanzplanung 2024 ff anteilig berücksichtigt.

Das Neubauprojekt befindet sich derzeit noch in der Planungsphase. In dieser Phase haben die im Rahmen des Architektenwettbewerbs enthaltenen Kostenkennwerte weiterhin Gültigkeit. Diese sind mit 3.650 € netto pro m<sup>2</sup> BGF somit 6.520 € brutto pro m<sup>2</sup> BGF unverändert. Mit Abschluss der Leistungsphase 3 werden die Kostenkennwerte durch eine Kostenberechnung abgelöst. Stand heute kann davon ausgegangen werden, dass die Kostenkennwerte unterschritten werden. Erste grobe Prognosen deuten auf eine Kostenberechnung von derzeit ca. 390 Mio. € hin.

Diesen Berechnungen liegt das gesamte Bauvolumen des Neubauprojekts zugrunde, das derzeit 64.800 m<sup>2</sup> BGF beträgt. Seit Beginn der Überlegungen zum Neubauprojekt wurde das Bauvolumen kontinuierlich erweitert. Erste Überlegungen gingen von einem Bauvolumen alleine für die derzeit am Standort Beiertheimer Allee untergebrachten Einheiten der Landkreisverwaltung von 20.800 m<sup>2</sup> BGF aus. Bereits im Raumprogramm für den Architektenwettbewerb wurde das Raumprogramm auf 40.400 m<sup>2</sup> BGF erweitert. Mit Entscheidung des Kreistages für den vorliegenden Wettbewerbsentwurf wurde das Raumprogramm nochmals deutlich ausgeweitet. Eine weitere Erweiterung der BGF erfolgte durch die Beschlüsse des Kreistages zur Zusammenlegung von zusätzlichen Einheiten der Landkreisverwaltung am Standort Beiertheimer Allee. Auch die Entscheidung des Kreistages, das Gebäude in Richtung Ettlinger Tor zu erweitern hatte eine Vergrößerung der BGF auf nun 64.800 m<sup>2</sup> BGF zur Folge.

Stand heute sind für die alleinige Nutzung der Landkreisverwaltung Flächen von 27.200 m<sup>2</sup> BGF vorgesehen. Weitere 14.500 m<sup>2</sup> BGF sind für Dritte wie den Gemeindegtag Baden-Württemberg, die Unfallkasse BW oder die Verwaltungsakademie vorgesehen. Ebenso sollen rd. 4.000 m<sup>2</sup> BGF ab dem Jahr 2028 weiter verwertet werden. 17.900 m<sup>2</sup> BGF sollen als Gemeinschaftsflächen gemeinsam mit den bereits genannten Nutzern, der Stadt Karlsruhe und ggf. weiteren Interessenten genutzt werden.

Infolge der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt wurden seit Sommer 2022 Gespräche mit Volks- und Raiffeisenbanken, Sparkassen und Geschäftsbanken geführt um möglichst viele Risiken für die Zukunft abzumildern. Der Kreistag hat in seiner außerordentlichen Sitzung am 14.10. 22 die Landkreisverwaltung ermächtigt, Forwarddarlehen bis zu einer Höhe von 300 Mio. Euro aufzunehmen, um weiteren Zinssteigerungen entgegenwirken zu können. Diese Darlehen sollen der teilweisen Absicherung sämtlicher zukünftiger Investitionen dienen. Denn nach dem Gesamtdeckungsprinzip des Landkreishaushaltes können solche Darlehen sowohl zur Finanzierung des Neubauprojektes als auch zur Sicherung anderer Investitionen für Schulen oder den ÖPNV verwendet werden. In Abstimmung mit dem Ältestenrat wurden daraufhin Forwarddarlehen von insgesamt 185 Mio. € aufgenommen. Zudem wurde die bereits bestehende Kreditermächtigung für die Haushaltsjahre 2021 und 2022 in Höhe von 20 Mio. € in Anspruch genommen. Insgesamt wurden damit für 205 Mio. € Darlehen mit unterschiedlichen Aufnahmezeitpunkten und Laufzeit mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,6 % abgesichert.

Infolge der aktuellen Zinsentwicklung wird auch der Aufwand für Zins und Tilgung steigen, da den ersten Berechnungen aus den Jahre 2018 lediglich ein Höchstzinssatz von bis zu 2,0 % zugrunde gelegt wurde.

Die Landkreisverwaltung wird im Rahmen der nun anstehenden Haushaltsberatungen und den Überlegungen zur mittelfristigen Finanzplanung eine umfassende Darstellung der infolge der Zinsentwicklung eingetretenen Veränderungen vorlegen. Sobald die Planungen weiter konkretisiert worden sind, kann dann in einem nächsten Schritt auch die Kostenberechnung vorgelegt werden und durch die bisherigen Kostenkennwerte ersetzt werden. Dies wird spätestens bis zum Mai 2023 möglich sein.

Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Landkreisverwaltung auch eine erneute und aktualisierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Gesamtprojekts vorlegen. In diese Betrachtung werden auch die zu erwartenden Einnahmen durch Vermietung, bzw. den Verkauf von Teilflächen einfließen. Ebenso müssen die ersparten Mietaufwendungen, die derzeit an anderer Stelle gezahlt werden in die Berechnung einfließen. Diese umfassende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, die ebenfalls im Mai 2023 vorgelegt wird, kann dann Grundlage der geplanten Bauentscheidung sein, die Stand heute für den Oktober 2023 vorgesehen ist.

Die Entscheidung über den Bau würde bedeuten, dass von der Planungsphase in die Umsetzungsphase übergegangen wird. Wie von der SPD-Fraktion bereits öffentlich gefordert, wird die Landkreisverwaltung bis zu diesem Zeitpunkt auch eine umfassende Prüfung anderer Optionen, wie z. B. ein Verschieben der Baumaßnahme und einer damit verbunden längeren Interimslösung, vornehmen.

### **III. Zuständigkeit**

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung wird die Angelegenheit dem Kreistag zur Beschlussfassung übertragen.